

ATELIER

# Transitions



Conjuguer habitat et services durablement.



### Réhabilitation

L'acte de réhabiliter l'existant,  
au cœur de notre démarche

4

### Procédés constructifs

La proposition de procédés constructifs  
innovants et bas carbone

6

### Performances et énergies

La performance énergétique,  
un pilier de nos programmes

8

### Renaturation et biodiversité

La renaturation des sites, un invariant  
de la conception des espaces verts

10

### Qualité du logement

La qualité des usages,  
un prérequis ancré pour LP Promotion

12

### Mixité programmatique

Des programmations diversifiées  
confortant la vitalité urbaine des territoires

14



## Édito

**LP Promotion, fondé à Toulouse, est un promoteur privé à l'écoute des territoires depuis près de 30 ans. Nous développons des résidences d'habitation et de services, dont nous assurons également l'exploitation, la gestion et le syndic.**

À l'échelle de notre secteur, les tensions sur l'énergie et les matériaux, déjà fortes après deux années de crise sanitaire, ont été accentuées par le conflit Ukrainien. Au sein du secteur immobilier, cela nous rappelle l'importance de réduire notre dépendance et questionne nos circuits d'approvisionnement en accélérant la décarbonation de notre activité, comme l'exige la RE2020. En France et en Europe, l'épisode estival de sécheresse, avec son lot de records de chaleur, questionne la continuité de notre activité (incendies, canicule, approvisionnements fluviaux), la préservation de la ressource en eau, et donc notre capacité d'adaptation au changement climatique. Qualifiés d'exceptionnels, ces événements ne seraient ils pas une nouvelle normalité à laquelle nous avons la responsabilité de nous adapter ? Et d'anticiper l'évolution nécessaire de nos espaces de vie à l'horizon du climat 2050 ?

L'année 2022, qui a confirmé nos prévisions de croissance malgré ce contexte incertain, nous a ainsi permis, entre autres, de poursuivre notre démarche RSE avec le renouvellement de notre certification ISO 26000 au niveau "Confirmé" et d'obtenir la certification NF Habitat. Forts de notre raison d'être, "Conjuguer habitat et services durablement", nous nous sommes engagés sur 5 axes forts pour construire les villes de demain : carbone, qualité d'usage, biodiversité, ancrage territorial, qualité de vie au travail, en adoptant le statut de Société à Mission début 2023.

## L'acte de réhabiliter l'existant, au cœur de notre démarche

Pilier de notre démarche de développement durable, le groupe LP Promotion est pleinement engagé dans la valorisation de l'existant avant tout acte de démolition-reconstruction. Cette démarche vise trois objectifs :

- 1 Faire avec le déjà-là en valorisant les atouts patrimoniaux dans les centres-villes
- 2 Réactiver les sites délaissés en zone périphérique
- 3 Limiter les impacts de notre activité

Actuellement, chez LP Promotion, **8 programmes en cours portent sur une réhabilitation**, venant s'ajouter aux **4 programmes déjà livrés**. Dans leur grande majorité, ces réhabilitations concernent :

- Des opérations de résidences gérées à destination des étudiants, des jeunes actifs ou des seniors
- Des programmes répartis sur l'ensemble du territoire national (92, 78, 77, 31, 33...)
- Des localisations en cœur de ville ou en zone dense
- Une désimperméabilisation et une renaturation des sites existants.



▲ Les Halles Amouroux  
Toulouse (31) • Architectes : OECO et Tikoam  
MOA : Oppidea et Toulouse Métropole  
Phase études



### Les Halles Amouroux, la réhabilitation d'une friche ferroviaire en un haut-lieu artisanal

Lauréat de l'appel à projets "Dessine-moi Toulouse", le groupe LP Promotion développe une opération de reconversion d'une friche ferroviaire en halle artisanale. La réhabilitation de la halle remarquable préserve l'identité du lieu et propose un véritable haut-lieu de création artisanale.

Les artisans locaux seront accueillis au sein de la halle selon un concept flexible similaire à ceux du coworking grâce à un modèle économique leur permettant de s'y installer à des prix raisonnables ainsi qu'à la conception d'espaces adaptés à l'artisanat (logistique, machines,...) sans nuisance pour les riverains. Cela sera permis par une collaboration avec la Chambre des Métiers et de l'Artisanat qui travaille sur les conditions de redéploiement d'une offre productive dans un tissu urbain dense.

## La réhabilitation de l'hôtel-Dieu de Montereau-Fault-Yonne, un défi technique peu commun

L'opération Confluence démontre les savoir-faire du groupe LP Promotion en matière de réhabilitation et restructuration de bâtiments patrimoniaux anciens. L'opération consiste en la transformation de l'ancien Hôtel Dieu de Montereault-Fault-Yonne en une résidence de services de 125 logements dédiée aux seniors.

Ce programme nécessite la mise en place d'une technicité toute particulière. Suite au désamiantage et au déplombage du bâtiment remarquable, la réalisation de l'opération consiste au curage du bâtiment pour maintenir uniquement son enveloppe externe (suppression des faux plafonds, des cloisons légères, des menuiseries et des réseaux divers). Le bâtiment possède initialement quatre niveaux dont un rez-de-chaussée voûté peu exploitable et une hauteur sous plafond excessive aux étages. Les planchers sont tour à tour démolis et reconstitués pour gagner un étage supplémentaire et ce, en partant du RDC jusqu'au dernier étage.

▼ Confluence  
À Montereau-Fault-Yonne (77) • Architecte : Posto29  
MOA : Centre Hospitalier Sud Seine et Marne • Livraison au 2<sup>ème</sup> trimestre 2024





## Élemen'Terre, une opération proposant des briques de terre crue structurelles

Le programme Elemen'Terre met la brique de terre crue au cœur de son procédé constructif. La spécificité de cette opération d'une centaine de logements tient dans la structure en terre crue porteuse sur 3 niveaux successifs. Pour garantir la faisabilité technique de cette opération, le groupe LP Promotion a été accompagné par Briques Technic Concept qui a obtenu un ATEEx en décembre 2020.

Avec des murs de refend en brique de terre crue et des façades en ossature bois, ce projet innove et contribue en Nouvelle-Aquitaine aux avancées des filières géosourcées et biosourcées. La brique de terre crue sera visible à l'intérieur des logements permettant de profiter pleinement des qualités techniques de ce matériau : ambiance minérale, capacités assainissantes de l'air, performance thermique, hygrométrique ou encore acoustique.



▲ Élemen'Terre  
Biganos (33) • Architectes : Boris Bouchet Architectes & Scalène Architectes  
MOA : Aquitanis • Phase études

## La proposition de procédés constructifs innovants et bas carbone

En quête de réduction de l'empreinte carbone de ses opérations, LP Promotion réalise des partenariats avec des fabricants de matériaux bas carbone, biosourcés et géosourcés. Par exemple, le groupe a procédé à une prise de participation dans l'entreprise BTC (Briques Technic Concept) en juillet 2021. Pour LP Promotion, les enjeux sont clairs. Il s'agit de stimuler de nouvelles réflexions autour du bâtiment de demain, de démocratiser l'utilisation de matériaux éco-responsables qui amélioreront l'empreinte carbone de nos constructions et de permettre une montée en compétence globale autour de filières naissantes.

D'autres partenariats sont en cours de réalisation, notamment avec des fabricants de modules en bois préfabriqués pour profiter de la rapidité d'exécution et de la réduction des nuisances de chantier, et des fabricants de structures en béton bas carbone pour les opérations présentant des équilibres financiers plus complexes.

Vergers de Saône ►  
Saint-Laurent-sur-Saône (01) • Architecte : Jacquet & Associés Architectes  
MOA : Ville de Saint-Laurent-sur-Saône • Livraison au 1<sup>er</sup> trimestre 2025



## Vergers de Saône, une résidence mettant à l'honneur le béton bas carbone et le réemploi

Située en bordure de Saône, l'opération Vergers-de-Saône fait l'objet d'une démarche bas carbone poussée avec la mise en place de deux démarches :

- L'utilisation d'une structure en béton bas carbone sur l'ensemble du bâtiment, avec une production sur site du matériau supprimant les impacts du transport.
- La récupération et la réutilisation de certains matériaux issus de la démolition du bâtiment préexistant. Un diagnostic PEMD (Produit Equipement Matériaux Déchets) a permis d'identifier l'ensemble des produits réemployables dans d'autres opérations, et notamment les faux-plafonds, les cloisons modulaires, les moquettes, l'habillage de façade en inox, les portails, les équipements sanitaires ou encore l'abri à vélo.

## La performance énergétique, un pilier de nos programmes

Le tournant de la réglementation RE2020 pousse le secteur immobilier aux changements des habitudes, et nécessite une anticipation considérable des prochains seuils que sont les niveaux 2025 et 2028. Au sein du groupe LP Promotion, certaines opérations font figures de proue dans la recherche d'une efficacité énergétique performante. Alliant conception frugale de l'opération, optimisation des besoins énergétiques et production d'énergies renouvelables, cette démarche vise à généraliser les pratiques vertueuses et être avant-gardiste des prochains seuils.

▼ **Faubourg Malepère**  
Toulouse (31) • Architectes : L'AUC et Bétilion & Freyermuth  
MOA : Oppidea • Phase études



## Faubourg Malepère, une opération qui allie mixité et efficacité énergétique

Situé sur la ZAC Malepère, le programme Faubourg Malepère a été conçu par le biais d'une réflexion sur la limitation de son impact carbone. Pour répondre à cet objectif, le groupe LP Promotion a mené une double approche de la conception pour obtenir un niveau E3C2 du label E+C- :

- Le chauffage et la production d'ECS seront assurés par le réseau de chaleur vertueux de la ZAC (taux d'ENR de 70%). La ventilation sera très basse consommation. La performance énergétique atteinte par la combinaison de ces dispositions sera attestée par un niveau E3 (RT2012-30%).
- Pour limiter les ponts thermiques, des solutions simples comme des murs fortement isolés par l'intérieur et ponctuellement dotés de rupteurs thermiques de type thermo-prédalles, des menuiseries double vitrage et des toitures fortement isolées permettent de conférer à l'enveloppe de grandes qualités bioclimatiques.
- Le choix d'un procédé constructif bas carbone sur une partie de l'opération avec une structure constituée de refends porteurs en Briques de Terre Crue compressées (BTC), des planchers en béton bas carbone et des façades à ossature bois. Ces choix constructifs, décarbonés, permettent au projet d'atteindre le niveau C2 du label E+/C-.

## Osmose, une opération à hautes performances énergétiques

L'opération Osmose est un programme résidentiel visant le label E+C- avec un niveau de performance E4C1. Ce niveau de performance nécessite la construction d'un bâtiment produisant une quantité d'énergies renouvelables au moins équivalente à ses consommations et à faible production de gaz à effet de serre. Dès ses prémices, la conception a été réfléchie de façon frugale afin d'atteindre ce niveau de performance en proposant :

- Des volumes compacts et une architecture sobre, sans être simpliste afin de ne pas alourdir davantage le poids carbone de la construction.
- Un raccordement au réseau de chaleur urbain de l'Éco-quartier Maragon Floraliés alimenté à plus de 50% par une énergie renouvelable ou de récupération.
- L'installation de 525 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques en toiture pour compléter les besoins en production d'ENR de l'opération.

▼ **Osmose**  
Ramonville-Saint-Agne (31) • Architecte : CB Architectes  
MOA : Ville de Ramonville-Saint-Agne • Livraison au 4<sup>ème</sup> trimestre 2024



Seeko ▶

Bussy-Saint-Georges (77) • Architecte : Atelier Pascal Gontier  
MOA : EpaMarne EpaFrance • Livraison au 4<sup>ème</sup> trimestre 2025

## La renaturation des sites, un invariant de la conception des espaces verts

Conscients des enjeux de qualité et de maintien du cadre de vie au sein des villes, nous recherchons au travers de nos opérations à retrouver des poches de nature pour répondre aux aspirations de nos acquéreurs. En outre, nous disposons d'un rôle majeur dans la préservation et la valorisation des habitats faunistiques et floristiques au sein de projets urbains. C'est pourquoi, nous avons construit en 2022, en partenariat avec le bureau d'études Elan, une calculatrice biodiversité permettant de mesurer le potentiel écologique de l'ensemble de nos projets et leurs impacts sur l'environnement naturel.

De manière plus ponctuelle et sur des projets stratégiques, nous développons des opérations à partir de socles d'exigences de labels de biodiversité et notamment Biodiversity et Effinature. Il s'agit d'opérations exemplaires permettant de faire monter en compétences les équipes locales du Groupe sur ce sujet structurant.



## Seeko, une opération encadrée par le label Effinature

Le programme Seeko constitue une opération exemplaire du Groupe. Pour compenser les impacts de l'opération sur son environnement naturel, nous la développons à partir du socle d'exigences du label Effinature. Un label qui implique un cadre précis de calcul dès la phase esquisse de l'opération avec les critères suivants :

- Coefficient de Biotope par surface (CBS) : optimisation des surfaces éco-aménagées
- Indice de valeur écologique (IVS) : évaluation de l'impact du projet sur la biodiversité
- Indice de valorisation du site (IVE) : prise en compte de l'existant
- Indice Témoin de cohérence écologique (ITCE) : indicateur sur les services rendus et des rôles des espaces végétalisés avec une prise en compte de l'état initial.

## Tosca Bella, une opération de renaturation au service de tous

Implantée sur une friche industrielle 100% minéralisée, l'opération Tosca Bella propose, entre autres, un processus de désartificialisation et de renaturation du site. Dans le cadre de l'opération envisagée, le projet paysager adopte une stratégie de reverdissement de la parcelle en lien avec les jardins privés du tissu pavillonnaire limitrophe.

Cette stratégie de reconquête végétale s'appuie notamment sur la reconversion du sol en espaces de pleine-terre sur 80% de l'emprise du site, la plantation d'arbres de moyen et grand développement, la mise en place de deux clairières en cœur d'îlot, ainsi que des toitures végétalisées en R+2. À cela s'ajoute, l'installation d'espaces de cultures potagères et un verger composé d'essences fruitières.

▼ Tosca Bella

Toulouse (31) • Architecte : Hirsch & Zavagno  
MOA : Ville de Toulouse • Livraison au 2<sup>ème</sup> trimestre 2024

## La qualité des usages, un prérequis ancré pour LP Promotion

En tant que promoteur gestionnaire, nous portons un œil attentif à la qualité de conception des logements que nous réalisons et des espaces de vie que nous gérons. L'ensemble des logements proposés par LP Promotion dispose d'importants atouts de conception et de gestion que nous pensons nécessaires de valoriser grâce à la reconnaissance de deux labels de qualité :

- Titulaire du droit d'usage en maturité 2 de la marque NF Habitat/NF Habitat HQE, l'ensemble des opérations du Groupe sont ou seront labellisées NF Habitat ou NF Habitat HQE.
- L'ensemble des résidences seniors conçues et gérées par LP Promotion sont certifiées HS2® Haute Sécurité Santé, témoignant de son haut niveau de savoir-faire.

Au sein du Groupe, d'autres actions plus ponctuelles permettent de pousser des sujets de qualité thématiques comme la qualité de l'air intérieur.



▲ Tempo  
Toulouse (31) • Architectes : Leibar et Seigneurin  
MOA : Oppidea • Livrée

## Tempo, une opération certifiée NF Habitat HQE niveau Excellent

À travers la certification NF Habitat HQE niveau Excellent, nous réalisons un projet offrant un cadre de vie confortable grâce à une approche transdisciplinaire (confort thermique, performance acoustique, luminosité naturelle, économie de charges, qualité de l'air intérieur, fonctionnalité et sécurité, respect de l'environnement). De manière concrète, le programme offre :

- Une grande diversité des formes d'habitat, une absence de vis-à-vis depuis les pièces principales et des espaces extérieurs généreux,
- Une offre d'espaces communs représentant 52% du site (contre 10% exigée par le PLUih), une parfaite lisibilité des accès et une importante sécurisation des locaux vélos,
- Une surface de pleine-terre de 32% par rapport à la parcelle, la plantation de près de 73 arbres dont 41 de grand développement et un coefficient de surface éco-aménageable de 0.52, strictement supérieur à l'objectif du PLUih de 0.35,
- Une performance thermique et carbone importante avec l'obtention du niveau E3C2 du label E+C-, grâce au recours au réseau de chaleur et à l'optimisation de l'inertie thermique.



## Grand Parilly, un programme offrant une qualité de conception des logements exemplaire

Ce programme situé à Vénissieux, répond au Référentiel de l'habitat durable de la Métropole de Lyon et propose une qualité de logements particulièrement remarquable :

- 85% des logements sont traversants ou multi-orientés, 16% sont des duplex avec jardins importants et 100% des logements disposent d'un espace extérieur,
- Un cœur d'îlot paysager aménagé pour permettre aux habitants de profiter de l'extérieur et un sanctuaire planté en R+3 avec la proposition d'un espace arboré de 80 m<sup>2</sup>,
- Un procédé constructif bas carbone comprenant une façade à ossature bois, des balcons, des fonds de loggia et des menuiseries en bois et des murs intérieurs en briques de terre crue,
- Un raccordement au réseau de chaleur urbain existant et un complément en panneaux photovoltaïques sera installé sur les toits des bâtiments.



▼ Grand Parilly  
Vénissieux (69) • Architecte : Insolites Architecture  
MOA : D2P Aménagement • Livraison au 2<sup>ème</sup> trimestre 2026





## Les Villas Circées, une programmation hybride au service de tous

L'opération Les Villas Circées propose une programmation très diversifiée sur 7 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher :

- Un socle commercial dont une partie dédiée à l'économie sociale et solidaire (recyclerie, commerces solidaires, locaux associatifs, atelier de réparation, etc.),
- Une résidence étudiante sociale gérée par Vilogia,
- Une résidence de services jeunes actifs gérée par LP Promotion,
- Des serres dédiées à l'aquaponie en toitures,
- Un cœur d'îlot bucolique composé de jardins sur pilotis, d'une placette et d'une voie verte.

À cette importante diversité programmatique, s'ajoute une occupation temporaire des maisons existantes à destination des plus démunis de la Fondation Abbé Pierre.



▲ Villas Circées

À Bègles (33) • Architectes : Nadau Architecture et Faye Architectures + Associés • MOA : Bordeaux Métropole • Phase études

## Des programmations diversifiées confortant la vitalité urbaine des territoires

Être pleinement acteur de la transformation des villes, c'est être précurseur de la mixité des programmations pour renforcer leur vitalité et leur fonctionnalité. Le groupe LP Promotion se positionne ainsi comme "ensemblier urbain" en capacité de développer une grande diversité programmatique (logements, résidences gérées, coworking, bureaux, halles commerçantes et artisanales, pôles médicaux, équipements sportifs, espaces publics, etc.). Cette démarche pousse le Groupe à concevoir des programmes mixtes et vivants au sein de quartiers qui deviendront, à terme, des hauts-lieux urbains.



## Dock54, entre mixité fonctionnelle et nouvelle manière d'habiter

Située au cœur du quartier des Minimes à proximité directe du port de La Rochelle, l'opération Dock54 propose une véritable réponse à "l'habiter flexible" de demain. Ce programme se distingue par son offre servicielle et complémentaire : résidence para-hôtelière avec habitats partagés, 600 m<sup>2</sup> d'espaces de détente, toiture terrasse avec piscine et sauna, salle de sport, espaces de coworking, blanchisserie, restaurant et local d'activités en rez-de-chaussée.

Un bâtiment opéré, multifonctionnel et vecteur de rencontres qui permettra aux clients de profiter en toute flexibilité du confort offert par ce site.

Dock54 ►

La Rochelle (17) • Architecte : Smart Architecture  
MOA : Ville de La Rochelle • Livraison au 1<sup>er</sup> trimestre 2025

# Conjuguer habitat et services durablement



## PYRAMIDES D'OR

**CONDUITE RESPONSABLE  
DES OPÉRATÉNS**

PATIO ORENSIA  
ET CLOS DES ORANGERS  
FPI France

**STRATÉGIE BIM ET DATA**

LES TERRASSES DE JADE  
FPI France



## PYRAMIDES D'ARGENT

**BÂTIMENT CONNECTÉ**

RÉSIDENCE NEWTON  
FPI Occitanie Toulouse Métropole

**CONDUITE RESPONSABLE  
DES OPÉRATÉNS**

LE PARC D'AURÉLIE  
FPI Nouvelle-Aquitaine  
  
RÉSIDENCE L'ALEXANDRIN  
FPI Occitanie Toulouse Métropole

**INNOVATÉEN INDUSTRIELLE**

RÉSIDENCE L'ALEXANDRIN  
FPI Occitanie Toulouse Métropole

**BAS CARBONE**

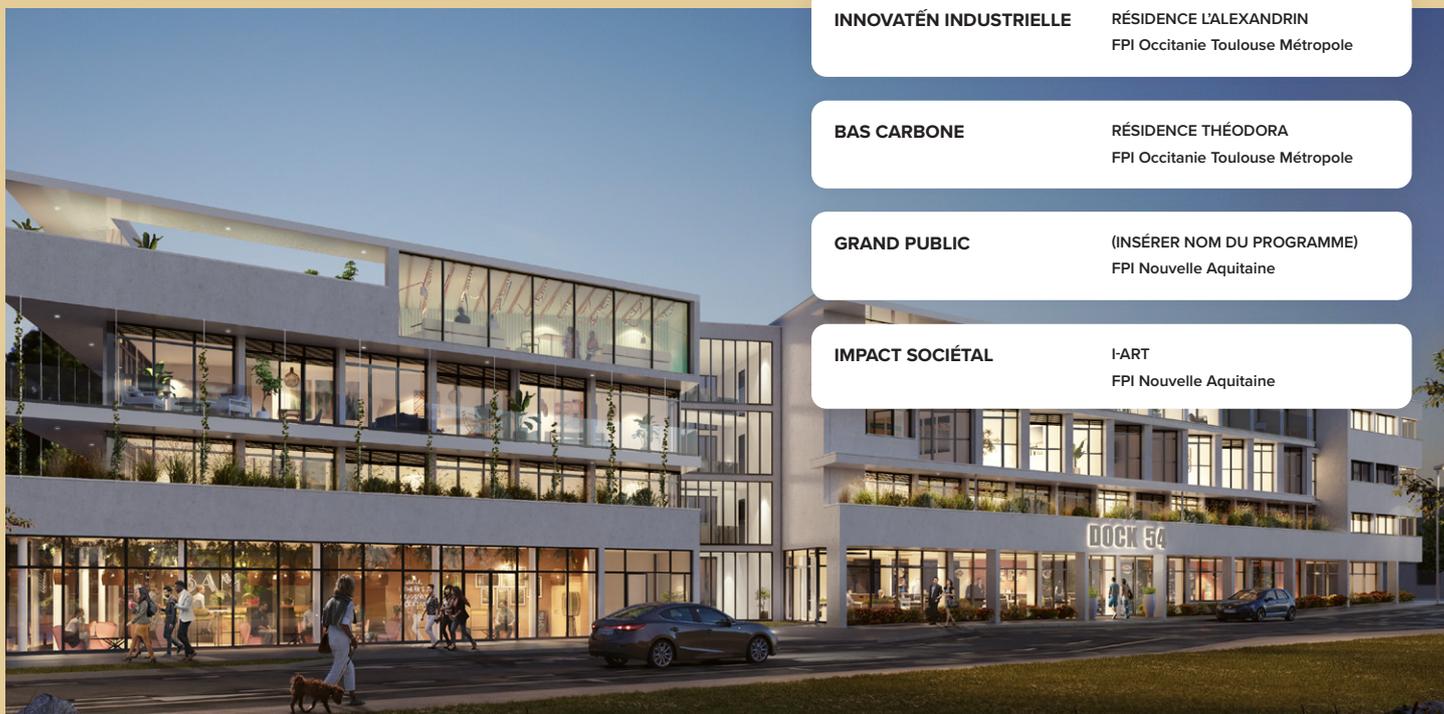
RÉSIDENCE THÉODORA  
FPI Occitanie Toulouse Métropole

**GRAND PUBLIC**

(INSÉRER NOM DU PROGRAMME)  
FPI Nouvelle Aquitaine

**IMPACT SOCIÉTAL**

I-ART  
FPI Nouvelle Aquitaine



[www.lp-promotion.com](http://www.lp-promotion.com)

